

彰化縣政府訴願決定書（案號 98—1201）

府法訴字第 0980278894 號

訴 願 人：○○○

原處分機關：彰化縣田中地政事務所

訴願人因判決共有物分割登記事件，不服原處分機關 98 年 9 月 10 日田資字第 41980 號土地登記案件通知書及 98 年 10 月 9 日中地一字第 0980004907 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後另為適法之處分。

事 實

緣案外人○○○以 98 年 9 月 9 日田資字第 41980 號土地登記申請書及臺灣高等法院台中分院 91 年度上更（一）字第 32 號判決、臺灣彰化地方法院 94 年 12 月 23 日民事判決確定書及臺灣彰化法院民事執行處 98 年 8 月 28 日彰院賢 98 司執已字第 17157 號等資料向原處分機關申請代位辦理判決共有物分割登記，經原處分機關辦理共有土地分割登記後，依法以 98 年 9 月 10 日田資字第 41980 號土地登記案件通知書通知未會同人（即訴願人之一○○○）辦理權利書狀公告註銷；同時於土地登記謄本其他登記事項中載明：「未會同申請，欠繳登記費 762 元、書狀費 240 元、複丈費 1002 元、罰鍰 15240 元，繳清後發狀。」訴願人等 5 人不服上開處分，於 98 年 10 月 7 日向原處分機關提出申覆，請求撤銷登記及免罰。原處分機關乃以 98 年 10 月 9 日中地一字第 0980004907 號函復訴願人之一（即○○○），訴願人等 5 人均不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- (一) 案外人○○○於 85 年間就與訴願人等共有坐落本縣田中鎮中德 915、924 地號土地，向彰化地方法院訴請判決分割，經臺灣高等法院台中分院 91 年度上更（一）字第 32 號判決命共有人○○○等將部分持分移轉於案外人○○○，使其分得面積達到可資建築之最小面積，而命其補償少分配之其餘共有人；判決確定後○○○與其繼受人○○○並未依判決給付多分配面積補償其他共有人云云。
- (二) 原處分機關受理○○○與其繼受人○○○等人之債權人○○○代位二人辦理分割登記時，不待提出判決給付補償費之證明，遽予單方辦理分割登記，置其餘人之權益於不顧，又以其餘共有人遲延登記為由裁處罰鍰，顯難令人甘服等語。
- (三) 原處分機關所援引內政部 81 年 2 月 27 日台（81）內地字第 8178260 號函與 83 年 1 月 6 日（83）內地字第 8216481 號函，前者與本件不同，後者與本件無關；本案判決主文係將取得土地與給付款項並列，互為條件，自須同時履行，強制執行法第 4 條第 3 項可資參照云云。
- (四) 訴願人既未獲債務人依判決給付所應示款項而未辦理登記，顯非可歸責於自己的遲延登記；且訴願人閱覽土地登記簿，發覺分割後訴願人取得部分（中德段 915 與 924-1 地號土地）其他項權利尚將○○○於分割前所未經訴願人同意以其個人持分設定之抵押權於分割後自行辦理分割登記之登記簿，移轉於未提供設定之訴願人土地上等語。
- (五) 如照原處分機關之說明，○○○與○○○可以不支付法院判決主文所示之對待給付，即取得分割後之土地所有權，則抵押權人豈非於原有持分之外獲得較原有持分為多之土地抵押權，而不當獲利；訴願人信賴判決，在義務人對待給付前，未先辦登記，非無理由，有高雄高等行政法

院 91 年訴字第 131 號判決、最高法院 91 年台上字第 1617 號判決可參照云云。

- (六) 訴願人曾於 93 年於該分割訴訟判決確定時，向債務人○○○與○○○聲請強制執行，經彰化地方法院 93 年度執字第 20781 號通知原處分機關辦理查封登記在案，嗣後雖以發給債權憑證結案，原處分機關應有案可稽，非訴願人已獲補償不辦登記等語。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 按代位申請為具有代位資格之人為保全本身權利，得以自己名義代位為登記申請之人申請登記。本案申請人○○○，為經法院核准債權人代位債務人申請登記之代位申請人，申請人資格符合規定得單獨申請登記等語。
- (二) 本案申請人雖無檢附其已為對待給付之證明文件，本所依法審理准其登記，洵屬有據云云。

理 由

- 一、訴願法第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 50 條規定：「第三人經訴願人同意或釋明有法律上之利害關係，經受理訴願機關許可者，亦得為前條之請求。」

土地登記規則第 27 條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：4、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。23、其他依法律得單獨申請登記者。」第 33 條第 2 款規定：「申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。前項權利變更之日，係指下列各款之一者：二、法院判決確定之日。」第 50 條規定：「逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。」第 107 條「分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後

各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：一、抵押權人同意分割。二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。三、抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。」

民法第 242 條規定：「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。」

土地法第 73 條規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。」

行政罰法第 27 條第 1 項與第 2 項規定：「行政罰之裁處權，因三年期間之經過而消滅。前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。但行為之結果發生在後者，自該結果發生時起算」

土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點第 2 項規定：「可扣除期間之計算：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，及行政爭訟期間得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。」

內政部 81 年 2 月 27 日台（八一）內地字第 8178260 號函釋說明：「法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償之判決時，各共有人取得分得部分之所有權，係基於法院確定之形成判決所生之效力，與已否履行金錢補償之義務無關；且法院因以原物分配各共有人，共有人間受配部分，有較其應有部分計算者增多或減少之情形，為顧及

經濟上價值及維持公平，而命互為金錢補償，仍屬共有物分割方法之一種，並非係因當事人間有互負債務之約定而為同時提出金錢補償為條件之判決，故不生對待給付之問題。」

內政部 93 年 8 月 12 日內授中辦地字第 0930724588 號函示說明：「罰鍰制度係為敦促利害關係人儘速申辦登記案件，以避免物權變動與登記狀態失實，本案繼承人（債務人）怠於辦理繼承登記，而由債權人代為申辦，倘有逾期申請時，登記費罰鍰之計算方式，仍應與一般繼承登記罰鍰方式相同，即應依土地登記規則第五十條及土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第六點規定，以繼承開始之日為原因發生日期，並自原因發生之次日起算，每逾一個月處應納登記費額一倍之罰鍰，最高不超過二十倍。」

二、本案原處分機關 98 年 9 月 10 日田資字第 41980 號土地登記案件通知書及 98 年 10 月 9 日中地一字第 0980004907 號函所為之處分均係針對訴願人○○○所為，至於其他訴願人，因屬土地共有人之一，均與訴願人利害關係相同之人，為法律上利害關係人，且均經訴願人○○○同意，故前揭法令規定提起本件訴願，尚屬適格，先予敘明。

三、就有關原處分機關 98 年 9 月 10 日田資字第 41980 號土地登記案件通知書部分：

1. 本件案外人○○○以 98 年 9 月 9 日田資字第 41980 號土地登記申請書及卷附臺灣高等法院台中分院 91 年度上更（一）字第 32 號判決、臺灣彰化地方法院 94 年 12 月 23 日民事判決確定書與臺灣彰化法院民事執行處 98 年 8 月 28 日彰院賢 98 司執已字第 17157 號函等資料向原處分機關申請代位辦理判決共有物分割登記，經原處分機關辦理分割登記後，依法以 98 年 9 月 10 日田資字第 41980 號土地登記案件通知書通知訴願人之一○○○辦理權利書狀公告註銷。依首揭內政部函釋說明，法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金

錢補償之判決時，各共有人取得分得部分之所有權，係基於法院確定之形成判決所生效力，與已否履行金錢補償之義務無關；金錢補償，仍屬共有物分割方法之一種，並非係因當事人間有互負債務之約定而為同時提出金錢補償為條件之判決，故不生對待給付之問題。原處分機關受理登記案件之審查時，原則上不以共有人是否已履行對待給付為辦理登記前提，且案外人以債權人身分代位辦理共有物分割登記，亦有臺灣彰化法院民事執行處 98 年 8 月 28 日彰院賢 98 司執已字第 17157 號函為據，是原處分機關據此辦理分割登記，原屬有據。分別共有土地之人，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，原則上該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上，除例外有抵押權人同意分割或抵押權人已參加共有物分割訴訟等事由，該抵押權方得僅轉載於原設定抵押權人分割後取得之土地。本案抵押權人雖於辦理登記時無該當土地登記規則第 107 條但書規定，惟案外人○○○既已於 98 年 10 月 20 日以第 48360 號土地登記申請書向原處分機關申請辦理更正登記，依其繳附證件同意書，原處分機關當得辦理後續更正登記，以回歸訴願人所求部分意旨，此有卷附原處分機關土地登記申請書初審意見可證。從而原處分機關上開處分作為，即因嗣後案外人所檢附文件而須有所變更，蓋其屬同一事件的後續更正作為，是原處分難謂無忽略訴願人權益，且有違原處分機關受理登記案件之作為義務，應予撤銷由原處分機關查明後另為適法之處分。

2. 有關訴願人指稱本案判決主文係將取得土地與給付款項並列，互為條件，自須同時履行，且強制執行法第 4 條第 3 項規定：「執行名義有對待給付者，以債權人已為給付或已提出給付後，始得開始強制執行」可資參照；復援引高雄高等行政法院 91 年訴字第 131 號判決、最高法院

91年台上字第1617號判決部分。按共有物裁判分割，係屬形成判決，於判決確定時，即發生由共有變為單獨所有之形成力，故分割之效力，亦於判決確定時發生。本件依卷附法院確定民事判決所載，共有物當事人均得逕依判決意旨辦理共有物分割；至於判決主文中所載述補償金額部分，係因判決負給付義務，而非因契約互負債務，非生對待給付問題，縱未提出補償給付，亦得逕依該法院確定判決意旨辦理分割登記，與強制執行法第4條所指對待給付判決、高雄高等行政法院91年訴字第131號裁判針對「塗銷抵押權成立調解」判決、最高法院91年台上字第1617號裁判針對「對待給付」判決均不同，且訴願人所援引學者見解僅可供作認定參考，於上開函示見解未獲變更前原處分機關仍受其拘束，是訴願人所述顯有法令誤解。

3. 就有關訴願人主張權益受損部分。按訴願人當得依上開法院判決主文為民事強制執行，並對案外人所裁判分割之土地行使執行權利，兼與說明。

四、至於訴願人等5人所不服原處分機關98年10月9日中地一字第0980004907號函所為之罰鍰說明部分：依土地登記規則第33條規定，申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之，本案權利變更之日為法院判決確定之日。又依同登記規則第50條規定，逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收；而土地法第73條規定，聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。本案共有土地民事判決確定日起一個月內依法即應辦理土地權利變更登記，訴願人雖有爭執扣除期間，然因未能檢附應予扣除期間之具體證明文件供參，且與訴願人未獲對待給付無涉，亦非屬不可歸責事由，業如前述，當不得作為減免罰鍰之理。基此，本案原處分機關依法院確定判決日期（93年7月8日）計算訴願人等逾越辦理登記期間，依首揭法令規定以為裁罰並加註於土地登記謄本，揆諸內政部土地登記複丈地價地用

電腦作業系統登記作業手冊「三二、登記原因：判決共有物分割 4. 注意事項：(1) 部分共有人代理其他共有人申請登記時，應依審查人員簽註於其他共有人之其他登記事項欄註明『未會同申請，欠繳登記費○○元、書狀費○○元、罰鍰○○元，繳清後發狀。』」尚屬有據。惟查本案違反登記作為義務時點為判決確定（93 年 7 月 8 日）後 1 個月，此為土地登記規則第 33 條第 2 款所明定，迄至原處分機關裁罰時點（98 年 9 月 9 日受理土地更正申請）後是否仍該當行政罰法第 27 條所稱「行政罰之裁處權，因三年期間之經過而消滅。前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。」時效範圍，因原處分機關未能提出具體說明供參，據此裁罰非無率斷。是撤銷原處分，由原處分機關查明後另為適法之處分，以符法制。

五、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	張瑞濱
	委員	陳廷墉
	委員	陳基財
	委員	黃鴻隆
	委員	張奕群
	委員	溫豐文
	委員	蔡和昌

中 華 民 國 99 年 1 月 8 日

縣 長 卓 伯 源